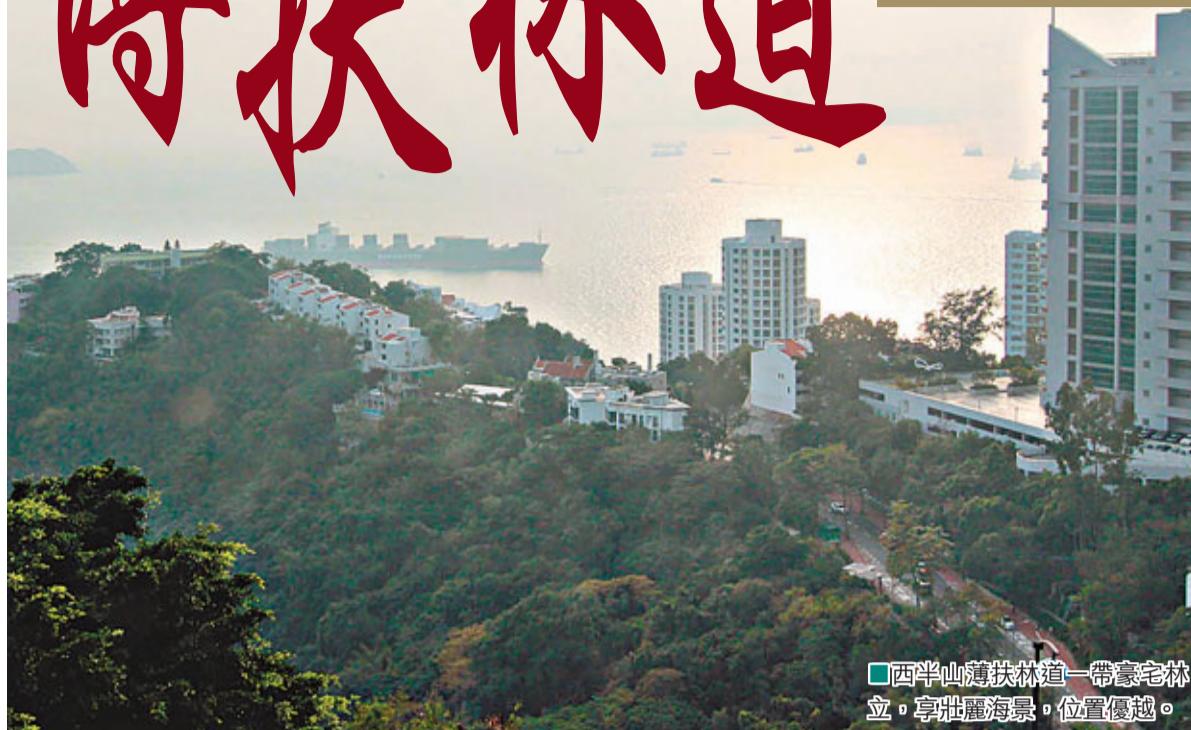


薄扶林道 尊貴地段 叫價硬淨



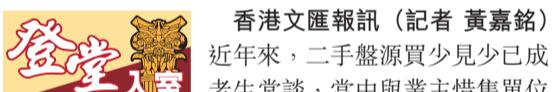
西半山薄扶林道一帶豪宅林立，享壯麗海景，位置優越。

豪峰複式戶



客廳 擁全落地玻璃設計，外望全海景，感覺壯觀。

弧形落地玻璃 270度全海景



香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘)

近年來，二手盤源買少見少已成老生常談，當中與業主惜售單位不無關係。的確，部分業主一直視自己手持的物業有如「家傳之寶」，不願輕言沽貨，而市場上具級數的豪宅更可謂一盤難求。正如以下介紹位於薄扶林道的豪峰複式戶，外望全海景，且物業位於半山之上，居高臨下，景觀開揚。同時，業主花近300萬元為單位裝修，營造出古典的生活品味，加上主人房弧形落地玻璃窗設計，可全方位享受海景，寫意舒適。

由泛海國際發展，位於薄扶林道118號的豪峰，於1997年入伙，樓齡約15年，僅提供30伙單位，一樓只有2伙，私隱度高，屬區內具一定知名度的物業。而毗鄰的豪峰二期，於2001年入伙，樓齡約11年。

客廳飽覽全海景 樂享自然光

翡翠島置業總經理霍家傑表示，是次介紹的豪峰複式戶，單位裝潢用料上乘，設計優雅，大廳間隔分明，分成客、飯兩廳；客廳的全落地玻璃設計，外望全海景，予人感覺壯觀，同時，落地玻璃窗戶可為室內注入充足的自然光，一室暖意洋溢。客廳內配以淺藍色地磚及深色沙發，對比強烈，且洋溢

溫馨感，融合了時尚及古典的品味。此外，客廳的假天花設內置射燈，一室光線充足。

之後走到飯廳，設計予人感覺典雅，以一張玻璃製的大餐桌，為住戶提供一個舒適寫意的用餐環境，讓家人或親友可於此聚首一堂，開懷大吃一頓。再配以弧形落地玻璃窗設計，帶出一室的透視感，設計時尚。

4睡房變雙套房 空間更寬敞

由內置樓梯步上房間，可見樓梯的設計亦見心思，予人感覺一絲不苟。單位原先設有4間睡房，及後業主由4房改建成雙套房間隔，住戶的私人活動及休憩空間更為寬敞舒適。當中主人套房空間充裕，住戶更可透過房間的弧形落地玻璃窗戶，外望開揚海景；另外一房間亦盡顯心思，同樣擁大型窗戶，空氣流通，且一室感覺光亮舒適。

此外，單位另設偏廳，為住戶提供一處寬敞的娛樂空間，同時，單位用上大量木製傢具，進一步延伸一室的古典美感，連帶廚房都用上木製廚櫃，予人感覺統一，感覺自然之餘亦不落俗套。



飯廳放置一張玻璃製的大餐桌，配合弧形落地玻璃窗，一室透視感。



飯廳

樓梯

■單位裝潢用料上乘，連樓梯設計亦別具心思。



1.跑馬地地理位置與風水格局如何？

跑馬地於港島區的位置正中，龍脈由渣甸山而下，區內的跑馬場有助凝風聚氣，風水非常好，可說福地，旺丁兼旺財。

若連同新界九龍等全局觀看，則處於香港的南面位置，風水上南面屬於「九紫」，於八運期間（2004至2023年），九紫當旺，九紫又屬離卦，五行為火，帶有開心喜慶的性質，令財星高照，地運不錯。跑馬地的舊樓物業較多，新物業較少。

及至九運期間（2024至2043年），九紫更是當令星，其氣運去到最好的時間。意味跑馬地的地運於未來30年都是一個好方位。除九紫外，跑馬地亦有八白星，旺丁旺財。

2.跑馬地雲暉大廈的風水格局？

「雲暉大廈」名字本身就符合該區的風水五行，「雲」字帶有水的性質，「暉」字有日字旁，帶有火的性質，卦象所謂水火既濟，是好卦，水火有助平衡，互相協調。

凝風聚氣 跑馬地丁財旺

雲暉大廈面向馬場，可以盡收馬場景，但隔着馬場，會遠望墳場，地運會有所影響。至於B座前方有一幢大廈，中下層單位有機會樓望樓，撞正角煞，對住戶的身體健康會不利，亦易招口舌是非。

B座的右邊是斜路，並望見教堂，按照左青龍右白虎的格局，靠路邊的白虎位強有利家中女性，聚財能力亦較弱，對於男戶主亦較不利，本來可以種樹化解，但地盤邊上沒有位置。綜合以上種種，B座雖然單邊，但財來財去的問題會困擾住戶，第1座風水上會較佳。兩座單位的內籠就都四平八穩。

3.居住雲暉大廈有何風水上的好處？

屋苑適合從事屬火、土行業的人士居住，火的行業，例如飲食、電腦、電子、傳媒等，土的行業包括建築、地產等，命格上，於木、火、土出生的人士都可以擇居於此，包括春天、秋天出生的人士。由於跑馬地屬於滾動中生財的風水格局，故此亦適合經常往來於內地與本港的內地人士居住。

（顏倫樂 整理）



劉圓圓

經絡按揭轉介首席經濟分析師

2012年進入倒數階段，回顧今年，政府推出多項房屋政策成為市場焦點，經絡按揭轉介舉辦第六屆十大樓按新聞選舉，以電話訪問方式成功訪問了313位客戶，選出心目中最具影響力新聞。調查發現，有超過一半受訪業主認為「BSD—新增買家印花稅」最具影響力，佔比達52%，第二位「SSD—加強版額外印花稅」及第三位「本港超過六成私樓業主供滿樓」，分別佔36%及11%。

2012年十大樓按新聞，包括：

1.新增買家印花稅BSD

境外人士及註冊公司購買本港住宅物業須繳付15%買家印花稅。

2.推出加強版額外印花稅SSD

延長額外印花稅適用年期至36個月，稅率最高增加至6個月內買賣或轉售住宅物業收取20%稅率。

3.本港超過六成私樓業主供滿樓

逾百萬個自置居所中，有60.1%業主已沒有按揭供款及借貸還款需要支付，反映大部分業主已完成物業供款。

十大樓按新聞 BSD居首

4.「負資產」年代告終

今年第三季並沒有錄得任何負資產住宅按揭貸款個案，維持了12年的「負資產」年代告終。

5.平均按揭還款年期增至306個月(即25.5年)歷史高位

按揭成數收緊，買家傾向延長還款年期以減供樓負擔，平均按揭還款年期一度增加至25.5年歷史新高。

6.收緊第二套房按揭(新申請住宅或工商業樓宇)

多過一個單位承造樓按，供款佔入息比率上限下調至四成；利率壓力測試下，供款與入息比率上限降至50%；申請人主要收入非源自香港，最高按揭成數改為再下調20個百分點。

7.金管局將新造按揭貸款年期上限設定為30年

金管局設定30年為按揭還款年期上限，平均按揭還款年期走勢回順。

8.平均按揭貸款金額升至280萬元創歷史新高

樓價持續高企，加上物業價格較高的新

盤佔比增加，推高10月份平均按揭貸款金額至280萬元新高水平。

9.純車位佔比急升至兩成四破紀錄

發展商積極拆售車位，純車位佔整體按揭申請比例急升，11月份破歷史紀錄升至雙位數達24%。

10.「經絡按揭」持續橫行，P按計劃使用比例全年領先

美國加息時間表延遲至2015年中，按息走勢持平，P按計劃全年使用比例超過九成，穩守市場主流地位。

事實上，「新增買家印花稅」加上收緊按揭效應，首當其衝影響近年鍾情本港住宅物業的內地客。根據經絡按揭轉介研究部數據顯示，去年內地客的按揭成數以五成至五成五按揭，佔市場比例更連升3個月至11月份的57.1%，置業成本明顯增加。從數據亦可見，內地客申請按揭比例由10月份的13.9%高位下跌3.2個百分點至11月份的10.7%，若按年計算，本年截至11月份，內地客申請按揭比例更回落至不足一成，僅9.9%。購買力及入市意願明顯減弱。